

## 第6章 居住誘導区域の設定

### 6-1 居住誘導区域の設定

#### (1) 居住誘導区域の設定の考え方

居住誘導区域は、人口減少が進行する中でも、都市機能やコミュニティが持続されるよう、人口密度を維持するための区域であり、本市では、「4-5 将来都市構造を踏まえた区域設定の考え方」を踏まえ、市街化区域から災害の危険のある箇所と一団の工業地や事業所を除いた地域を居住誘導区域に設定します。

#### ■半田市の居住誘導区域の設定方法

- ・本市の市街化区域は、臨海部を除き、医療施設や子育て世代にとって必要性の高い保育園等の徒歩圏に概ね含まれており、生活利便性は確保されています。
- ・生活利便性が高く安全な住環境が確保された地域への居住を促進するため、市街化区域から以下の①～②を除く範囲を居住誘導区域に設定します。

#### 【居住誘導区域に含めない区域】

##### ①災害の危険のある区域

- 1) 土砂災害特別警戒区域
- 2) 急傾斜地崩壊危険区域

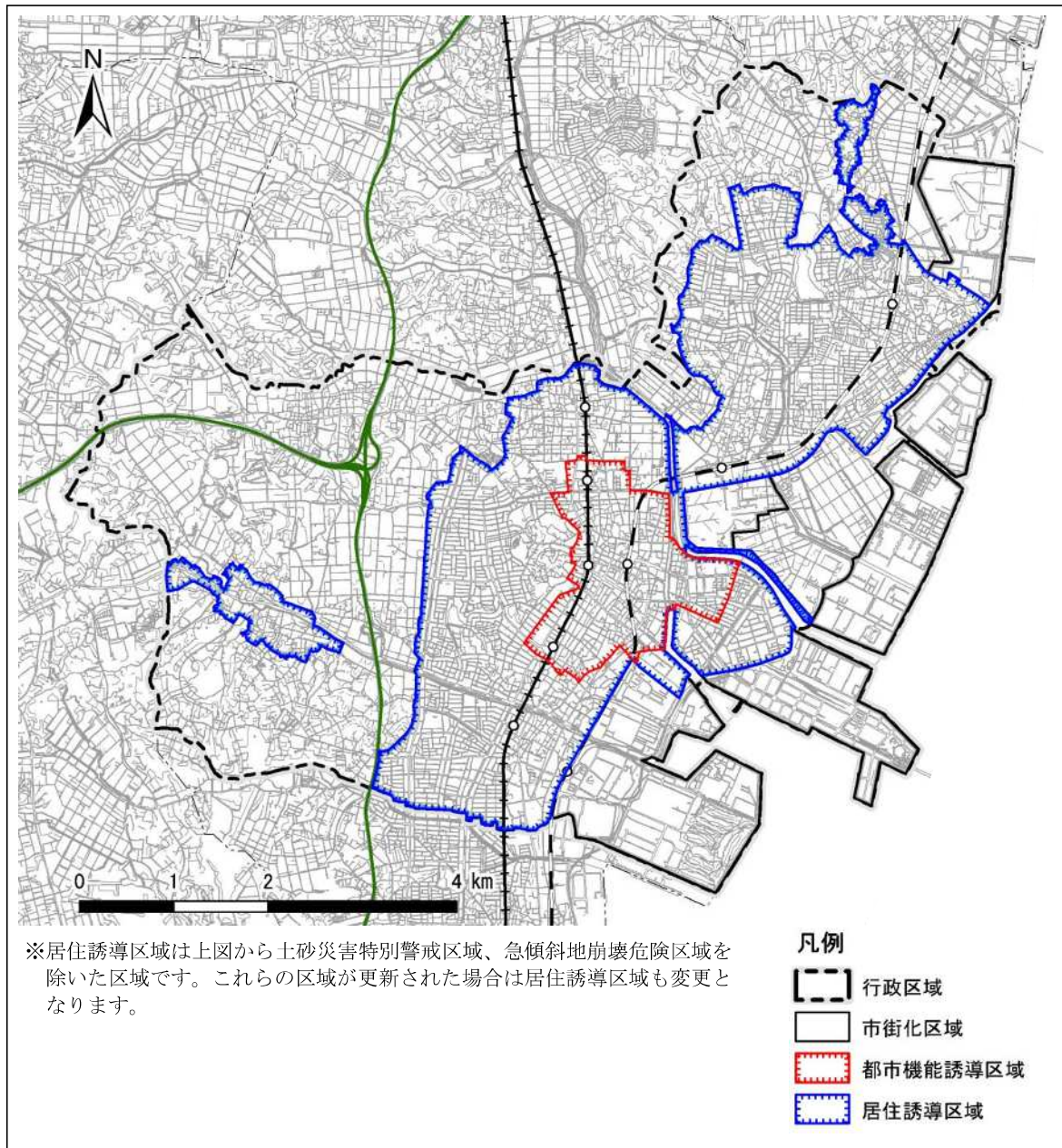
##### ②一団の工業地や事業所等が立地し本市の産業力の強化に資する区域

- 1) 工業専用地域
- 2) 特別用途地区（州の崎地区（特別工業地区））
- 3) 衣浦港港湾計画図（平成26年3月）において、ふ頭用地やその他用地（工業用地、都市機能用地、港湾関連用地等）、緑地、その他緑地に指定されている範囲

※災害の危険のある区域として、上述の①の他、土砂災害警戒区域や、洪水、津波、高潮による浸水想定区域の指定があります。これらの区域は居住誘導区域として防災・減災対策を講じることで安全な住環境を確保していきます。

## (2) 居住誘導区域の設定

居住誘導区域の設定方法に基づき、以下のとおり区域を設定します。



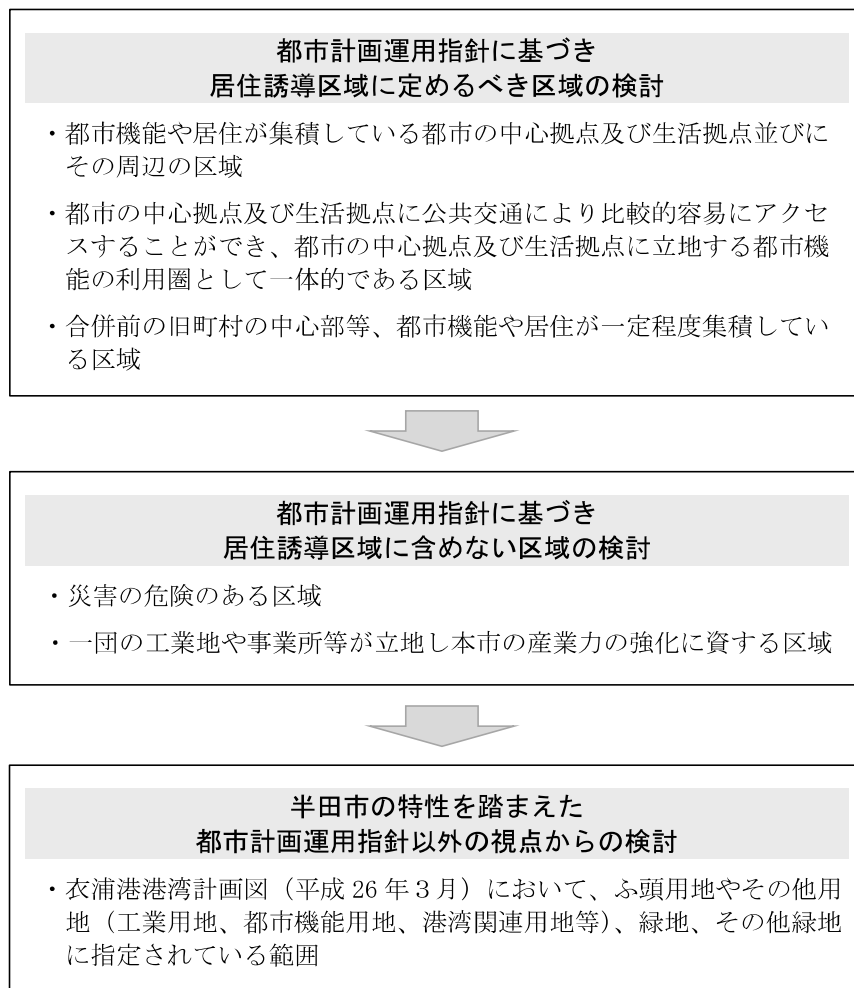
■居住誘導区域 区域図

## 半田市の居住誘導区域の設定方法について

### (1) 居住誘導区域の検討の流れ

都市計画運用指針における居住誘導区域の考え方や本市の特性を踏まえ、以下のとおり個別に検証して居住誘導区域を設定します。

#### ■居住誘導区域の検討の流れ



## (2) 都市計画運用指針に基づく居住誘導区域に定めるべき区域の検討

都市計画運用指針における、居住誘導区域を定めることが考えられる区域の考え方に対して、本市の現状を踏まえ、市街化区域を基本として居住誘導区域の検討を行います。

### 都市計画運用指針の位置づけ

- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

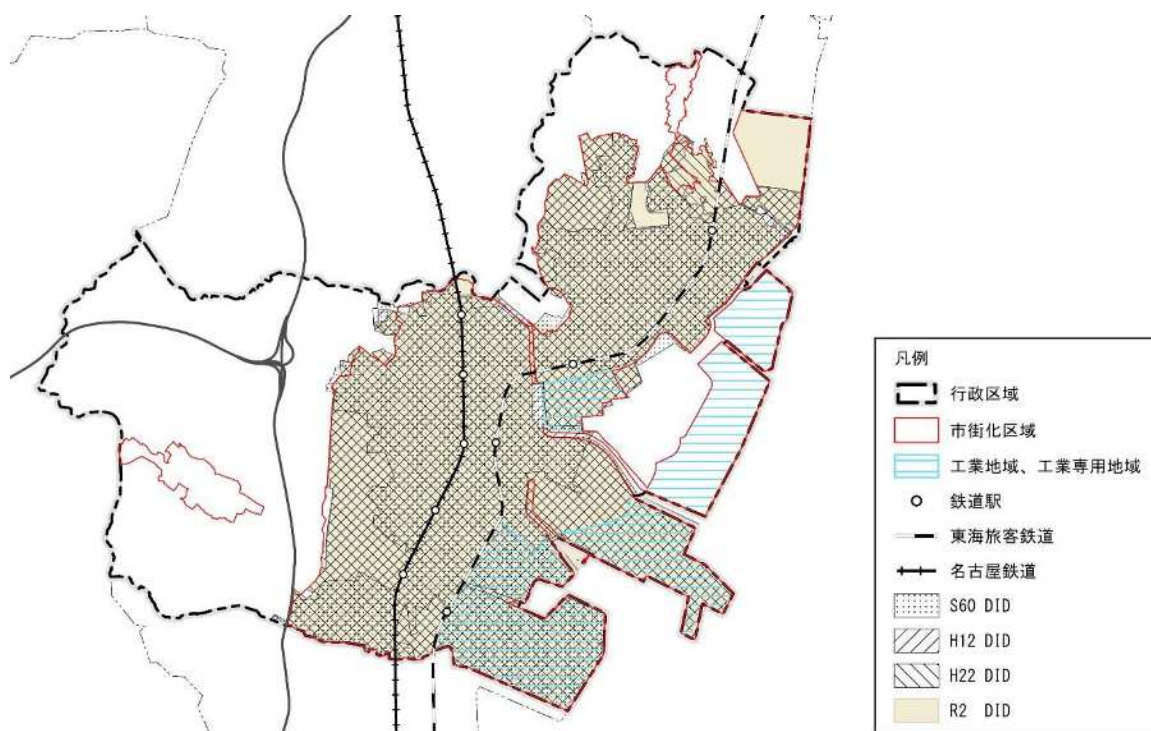


### 半田市の居住誘導区域の考え方

●市街化区域全体を居住誘導区域に含むことを基本とします。

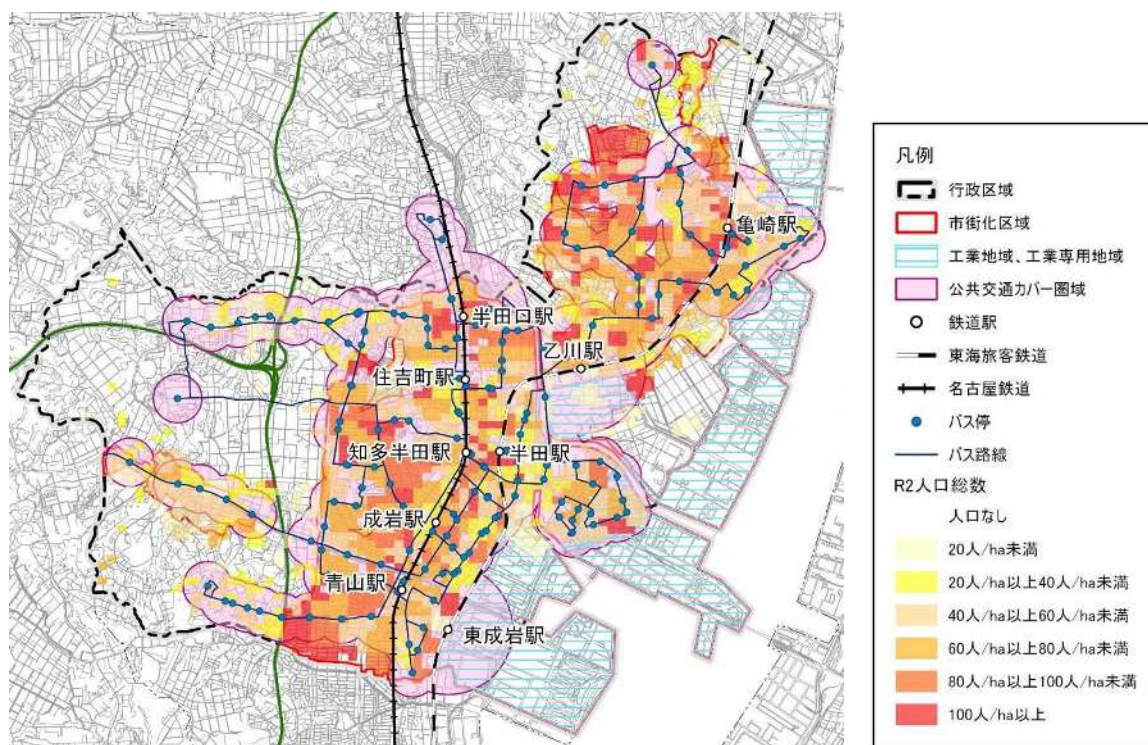
- ①有脇・板山地域を除き、概ねの市街化区域はD I Dに指定され人口や機能が集積しています。（都市計画運用指針の位置づけ「ア」に対応）
- ②都市機能誘導区域や同区域への公共交通でのアクセス利便性の高い地域拠点のほか、路線バスルートの周辺は居住誘導区域に含みます。（都市計画運用指針の位置づけ「イ」に対応）
- ③日常生活の利便性を確保する施設である、医療施設や子育て世代にとって必要性の高い施設は概ね市街化区域全体をカバーしています。（都市計画運用指針の位置づけ「ウ」に対応）





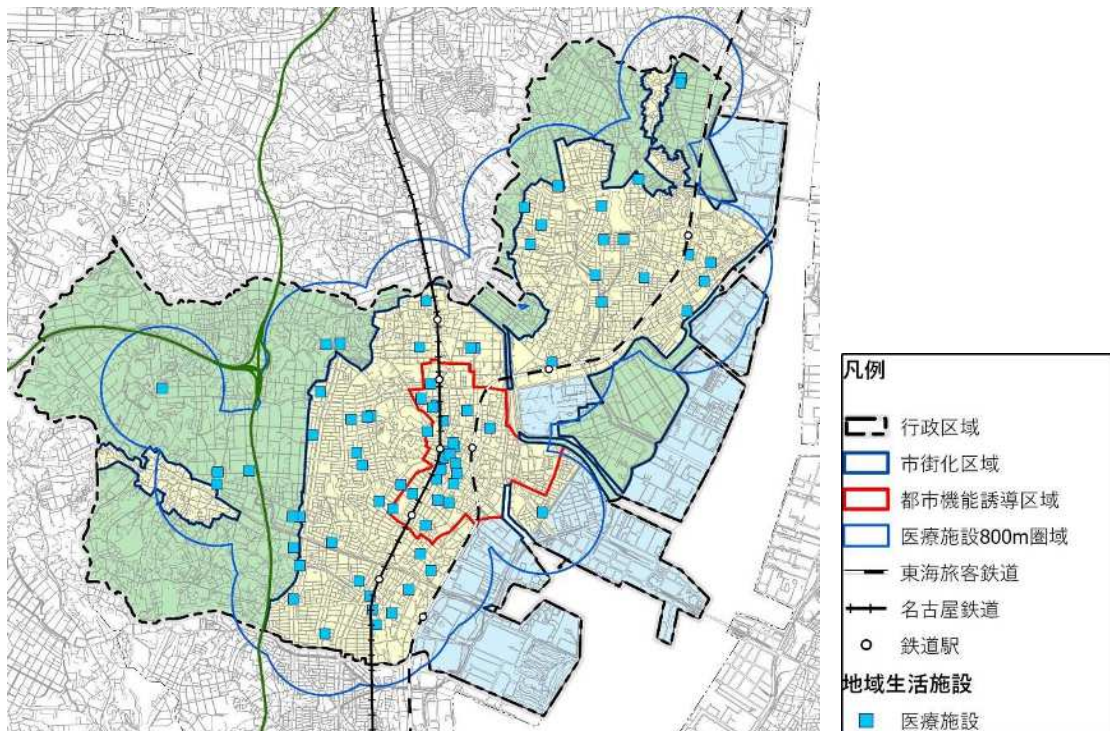
資料：国土数値情報

■ DID区域（半田市の居住誘導区域の考え方①）

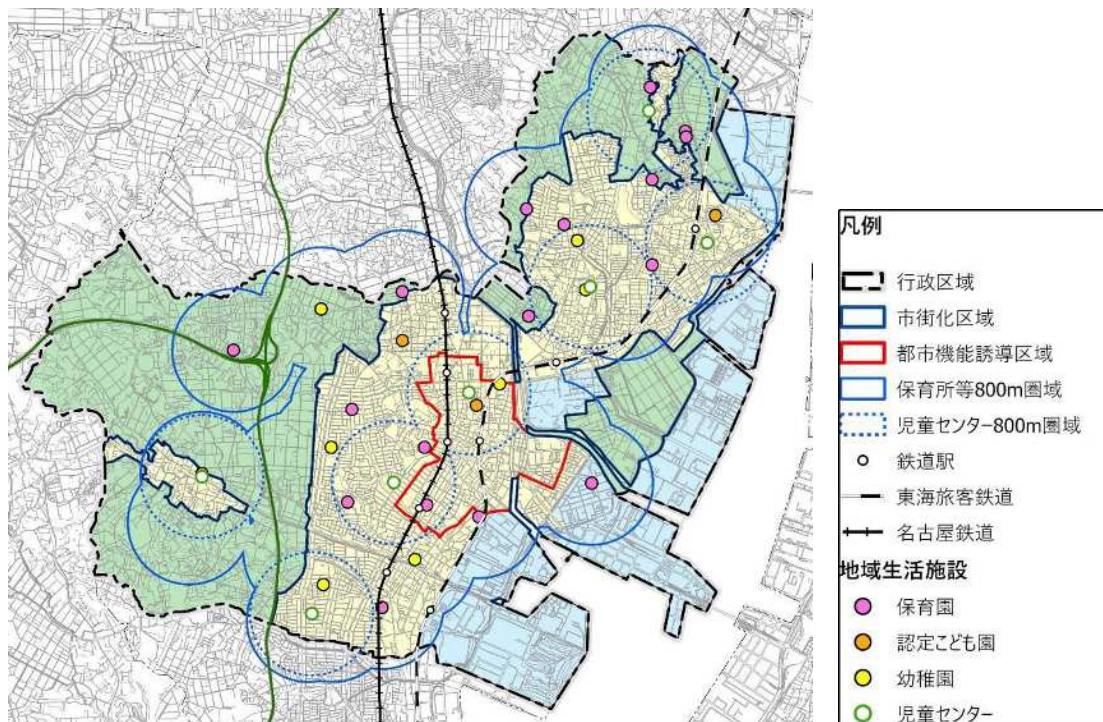


■ 鉄道および路線バスのカバー圏域図（半田市の居住誘導区域の考え方②）





■医療施設のカバー圏域（半田市での居住誘導区域の考え方③）



■子育て世代にとって必要性の高い施設のカバー圏域（対象年齢0歳～5歳）  
（半田市での居住誘導区域の考え方③）

### (3) 都市計画運用指針に基づき居住誘導区域に含めない区域の検討

#### ①都市計画運用指針に基づく検討項目別の検討

都市計画運用指針に記載された居住誘導区域に含めない区域の考え方を踏まえ、市街化区域のうち居住誘導区域に含めない区域を設定します。

なお、検討項目に該当する区域と居住誘導区域の設定に関する具体的な考え方は、60～72 ページに示します。

#### 1) 「居住誘導区域に含めないこととされている区域」に対する検討

都市計画運用指針の検討項目（区域）	区域の有無	居住誘導区域設定
ア 市街化調整区域	有	含めない
イ 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	なし	—
ウ 農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域又は農地法に掲げる農地若しくは採草放牧地の区域	なし	—
エ 自然公園法に規定する特別地域、森林法の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法に規定する原生自然環境保全地域若しくは特別地区又は森林法の規定により告示された保安林予定森林の区域、保安施設地区若しくは保安施設地区に予定された地区	なし	—

#### 2) 「原則として、居住誘導区域に含めないこととすべきである区域」に対する検討

都市計画運用指針の検討項目（区域）	区域の有無	居住誘導区域設定
ア 土砂災害特別警戒区域	有	含めない
イ 津波災害特別警戒区域	なし	—
ウ 災害危険区域（1）イの区域を除く。）	なし	—
エ 地すべり等防止法に規定する地すべり防止区域	なし	—
オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域	有	含めない

3) 「居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含めないこととすべきである区域」に対する検討

都市計画運用指針の検討項目（区域）	区域の有無	居住誘導区域設定
ア 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する土砂災害警戒区域	有	含む
イ 津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波災害警戒区域	有	含む
ウ 水防法に規定する浸水想定区域	有	含む
エ 特定都市河川浸水被害対策法に規定する都市洪水想定区域及び都市浸水想定区域	無	—
オ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	無	—

4) 慎重に判断を行うことが望ましい区域

都市計画運用指針の検討項目（区域）	区域の有無	居住誘導区域設定
ア 用途地域のうち工業専用地域、流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域	有	含めない
イ 特別用途地区	有	含めない
地区計画等のうち条例により住宅の建築が制限されている区域	なし	—
ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	なし	—
エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域	なし	—



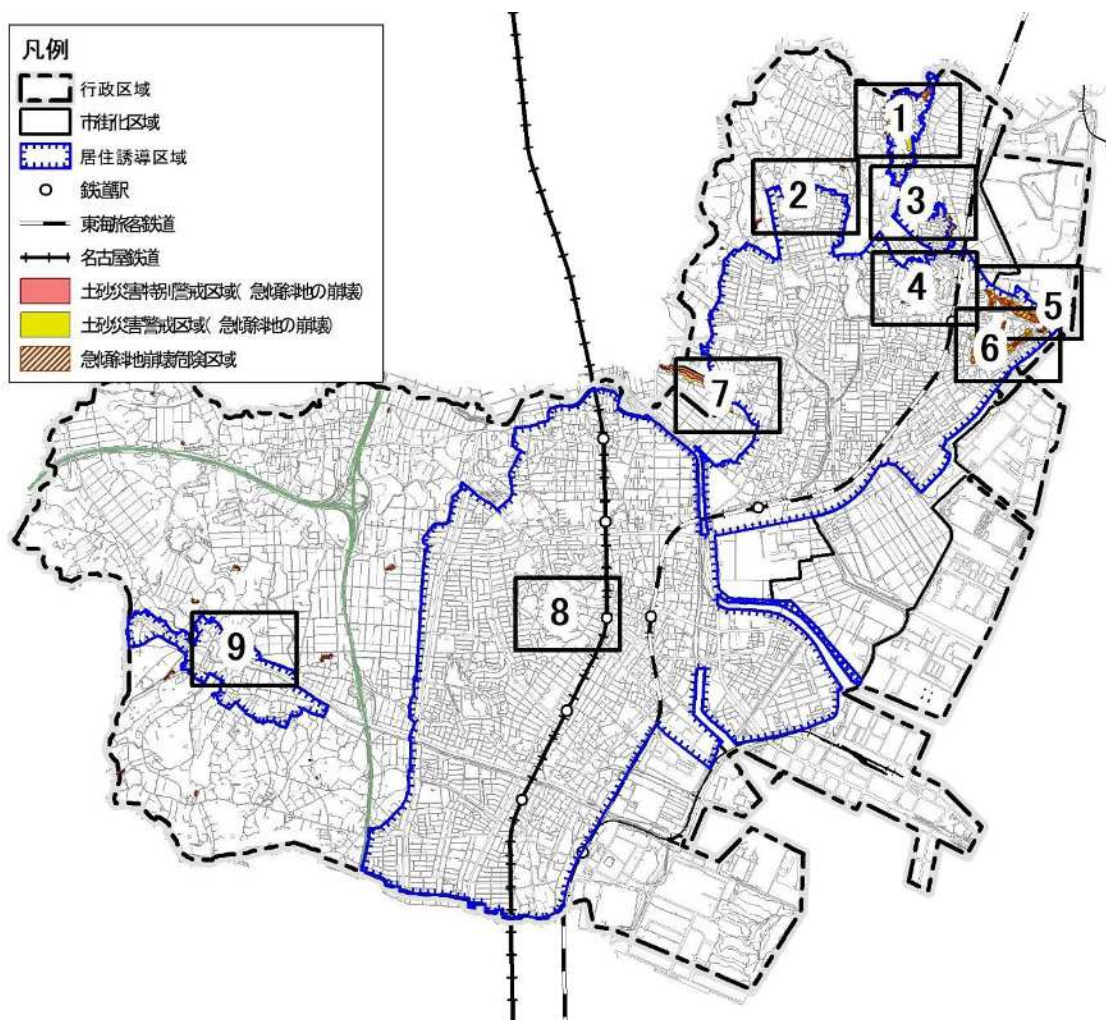
②検討項目ごとの区域の指定状況と区域設定の考え方

2) ア 土砂災害特別警戒区域

2) オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律に規定する急傾斜地崩壊危険区域

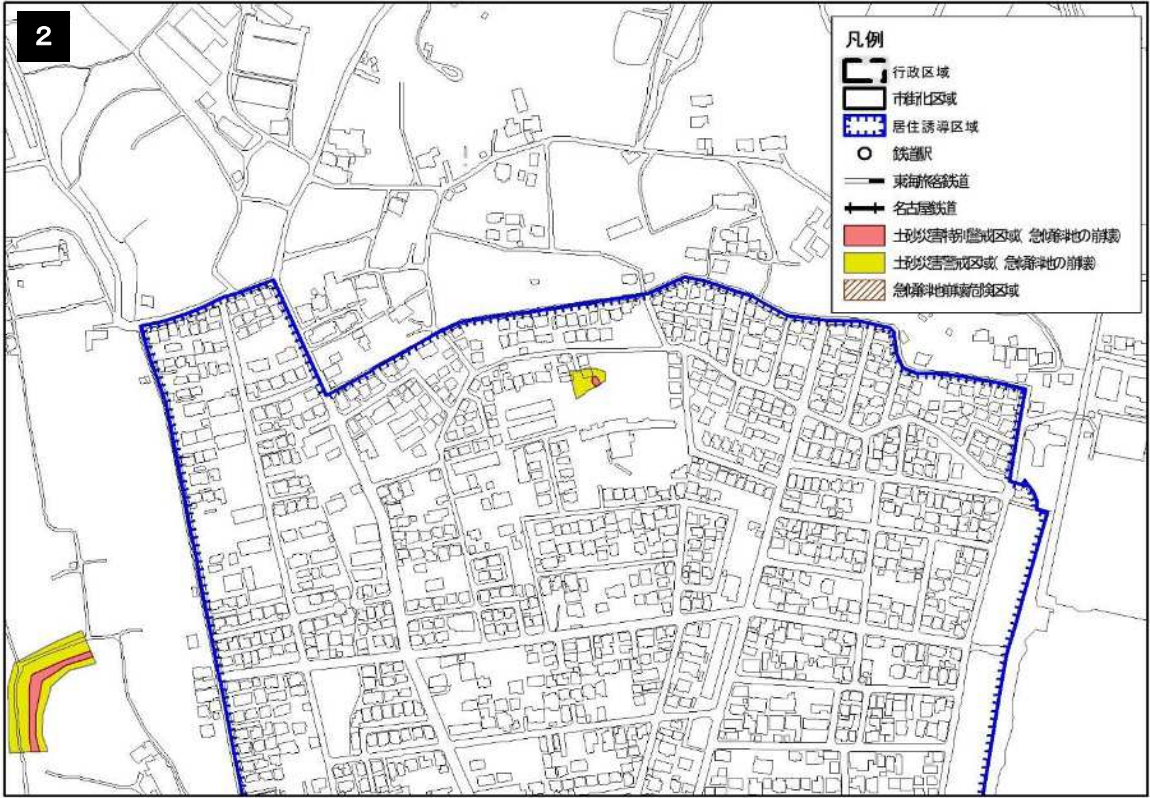
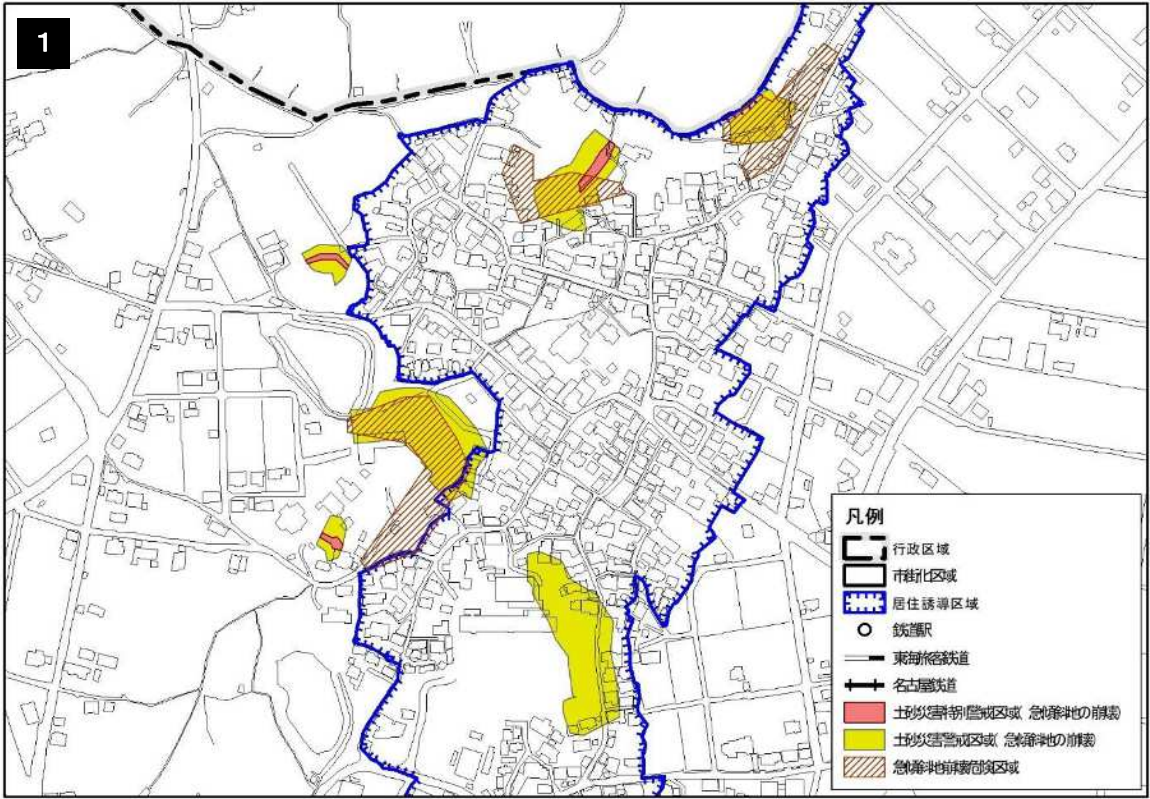
3) ア 土砂災害警戒区域

- ・市街化区域内に土砂災害特別警戒区域と急傾斜地崩壊危険区域の指定があります。住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがある区域であり、安全を確保するため、居住誘導区域には含まないこととします。
- ・市街化区域内に土砂災害警戒区域の指定がありますが、大雨等、事前の察知が可能なため、防災・減災対策を図りながら、居住誘導区域に含むものとします。

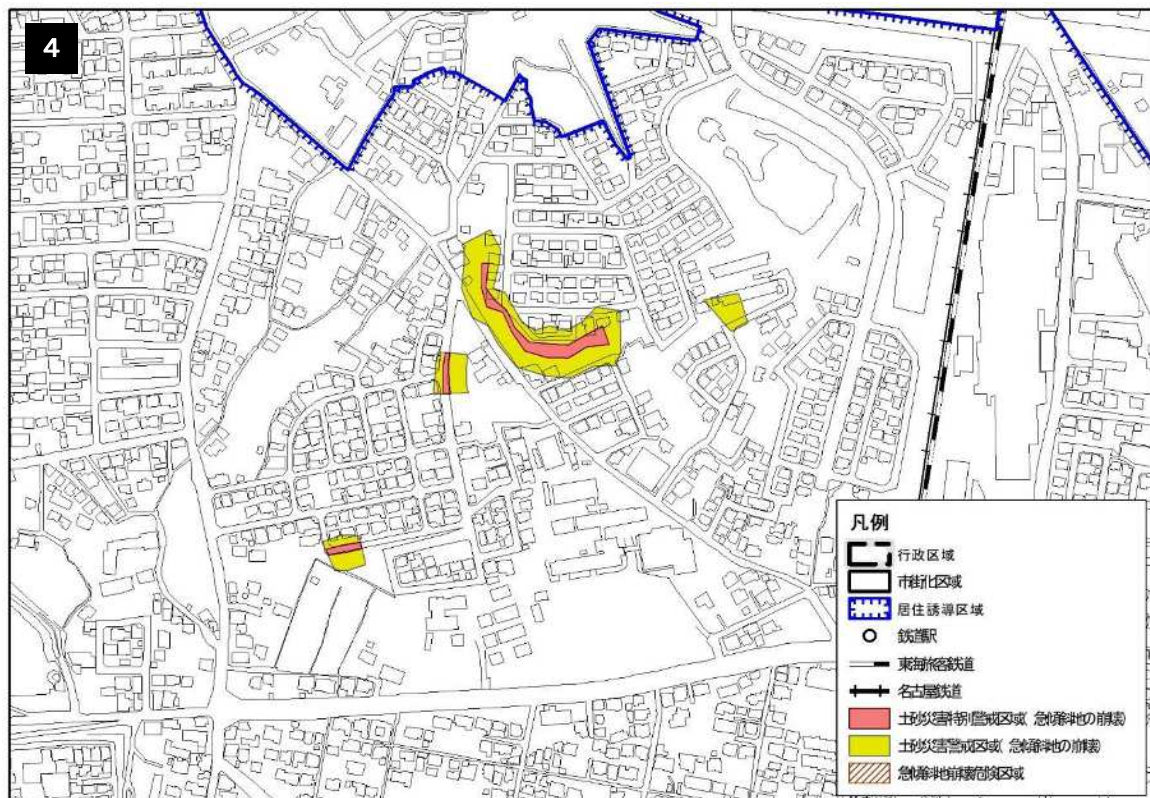
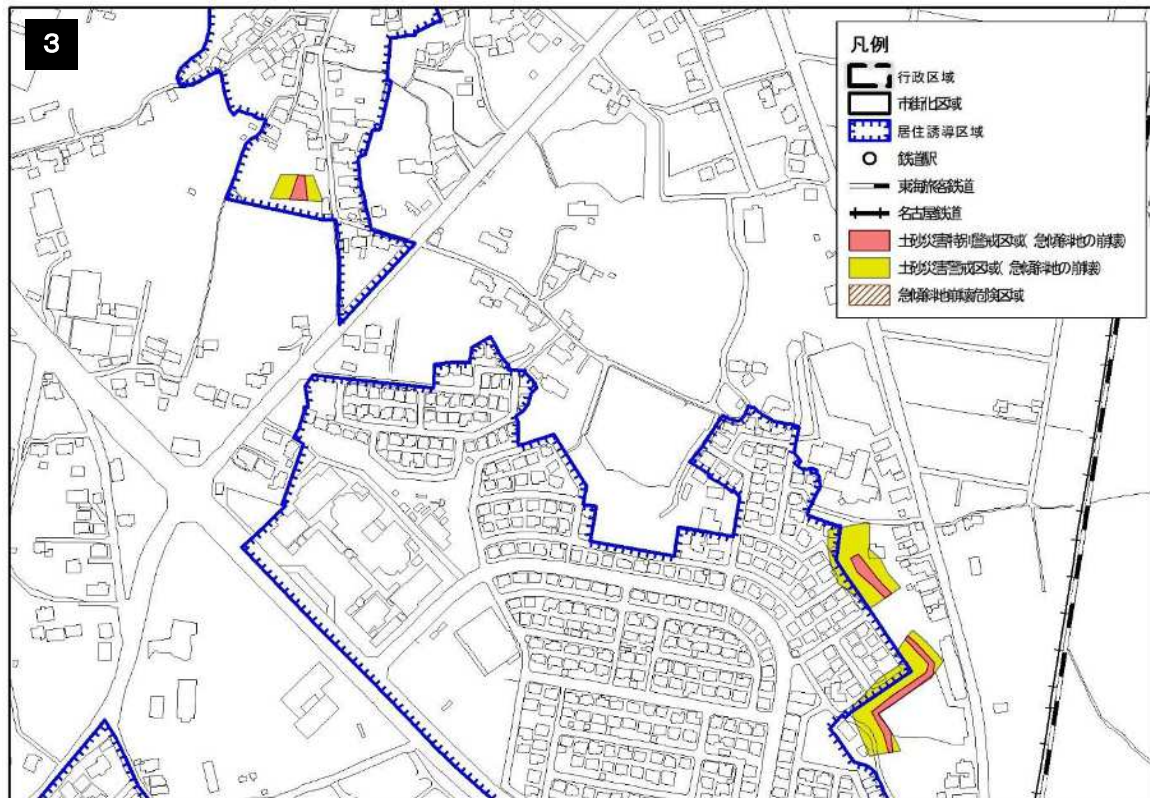


※上図の区域が更新された場合は居住誘導区域も変更となります。

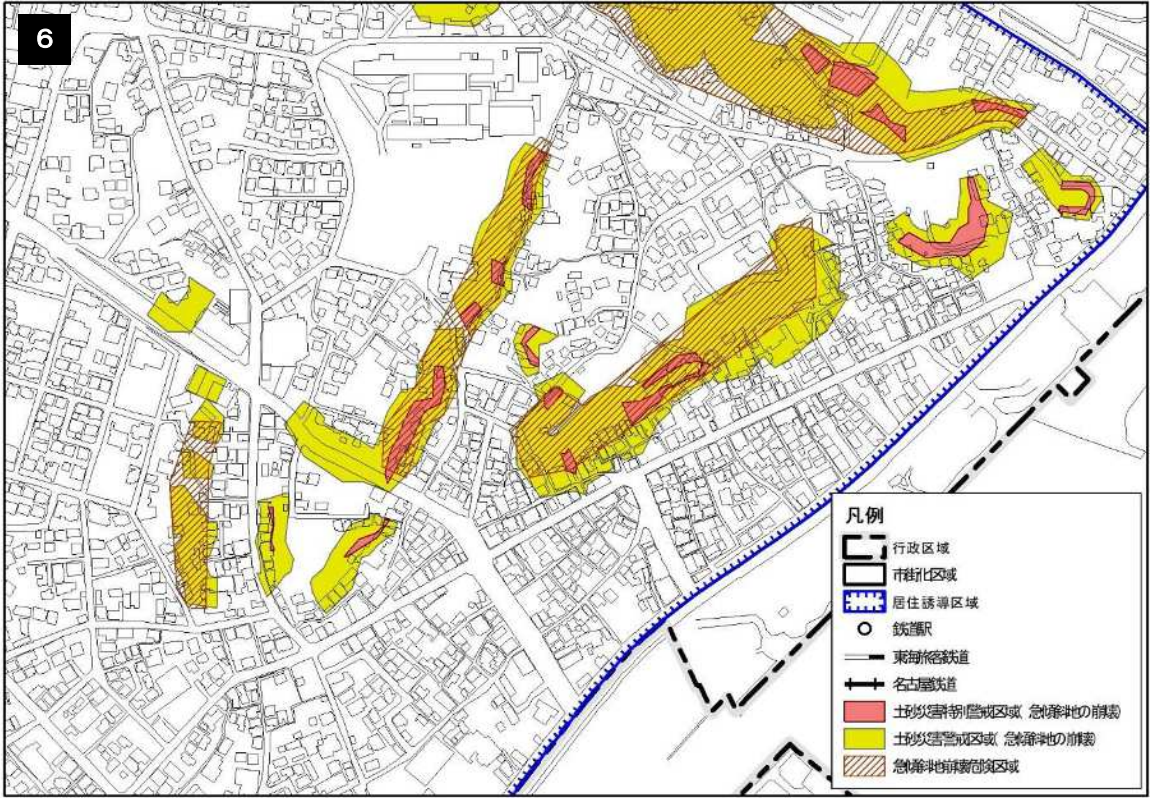
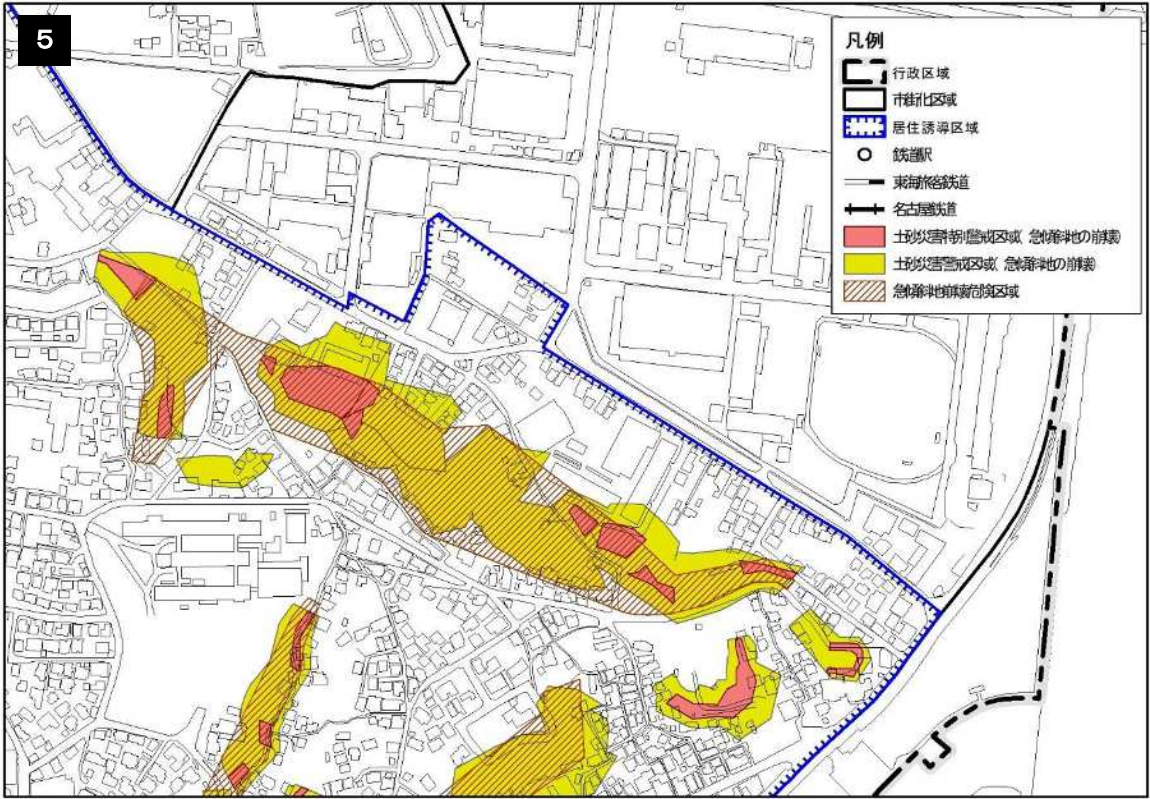
資料：令和7年 愛知県資料



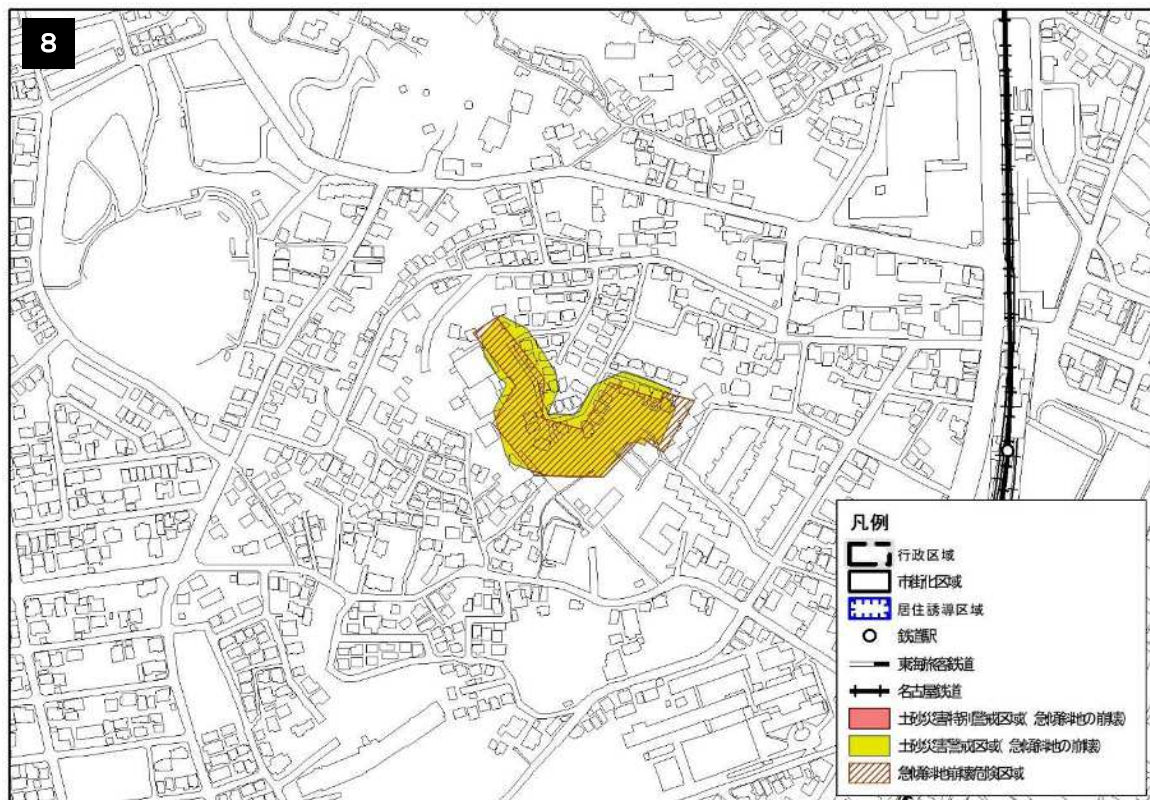
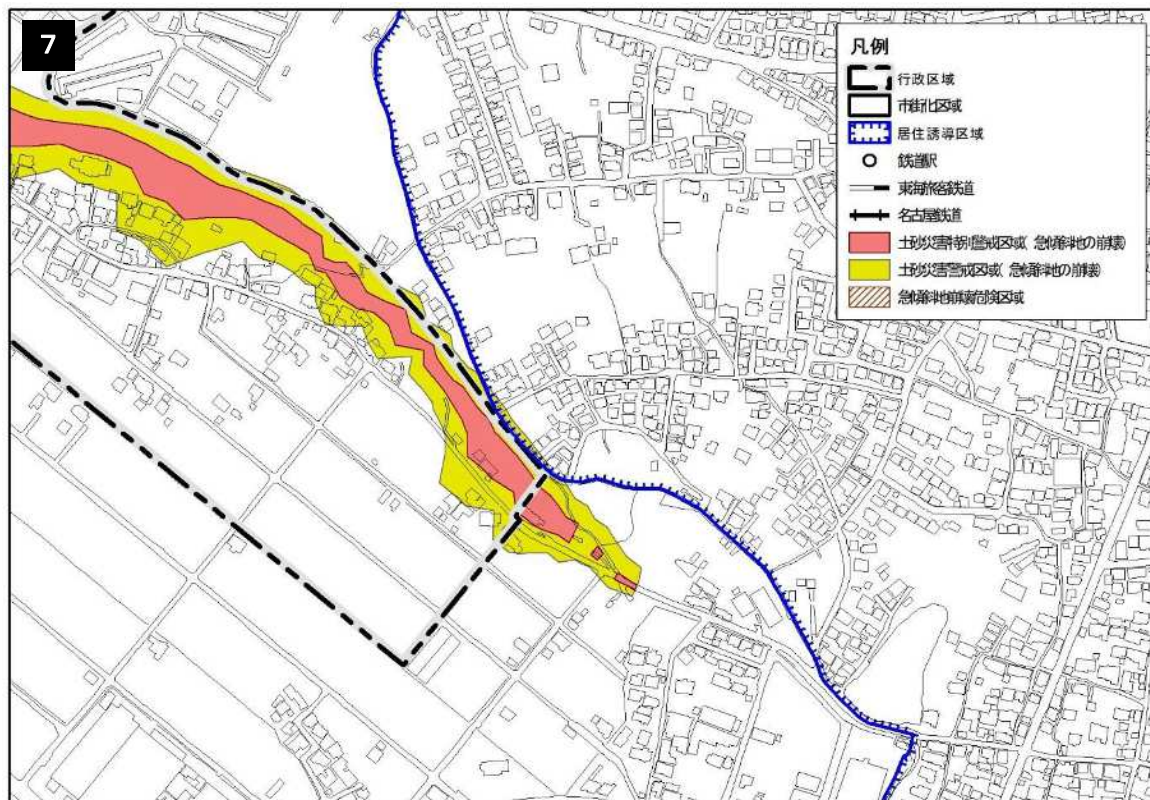


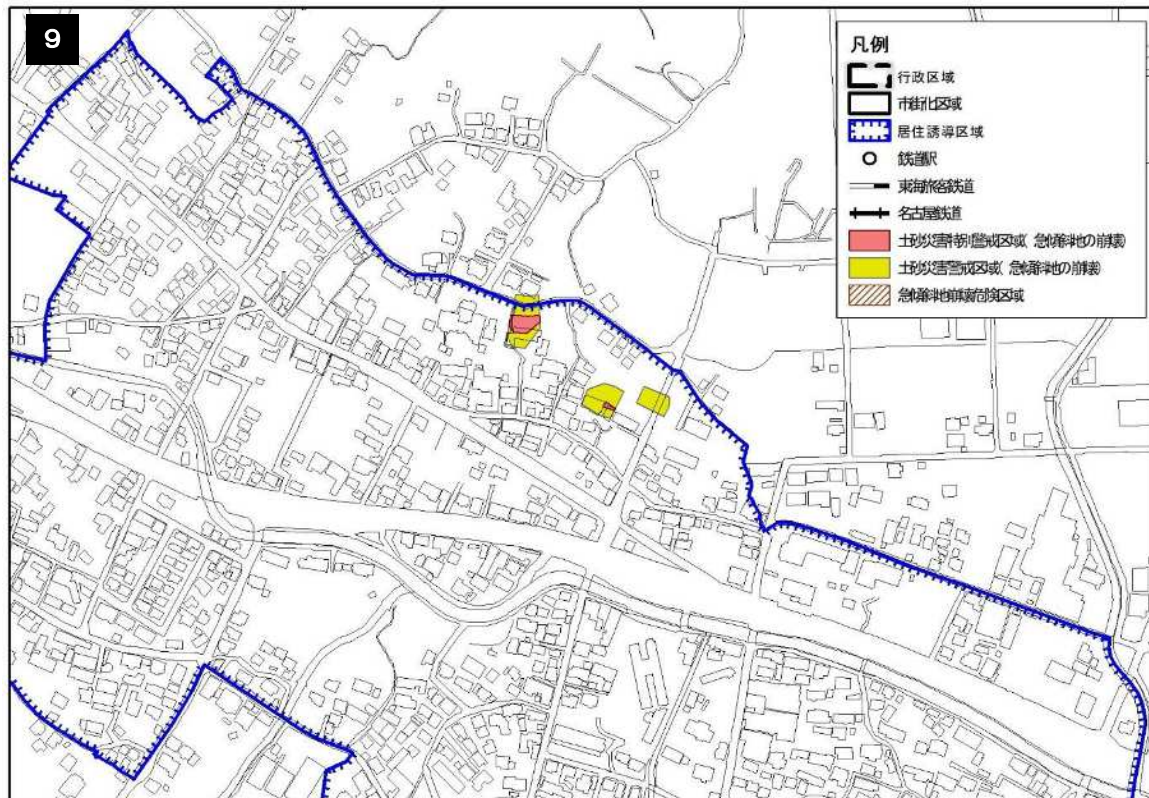










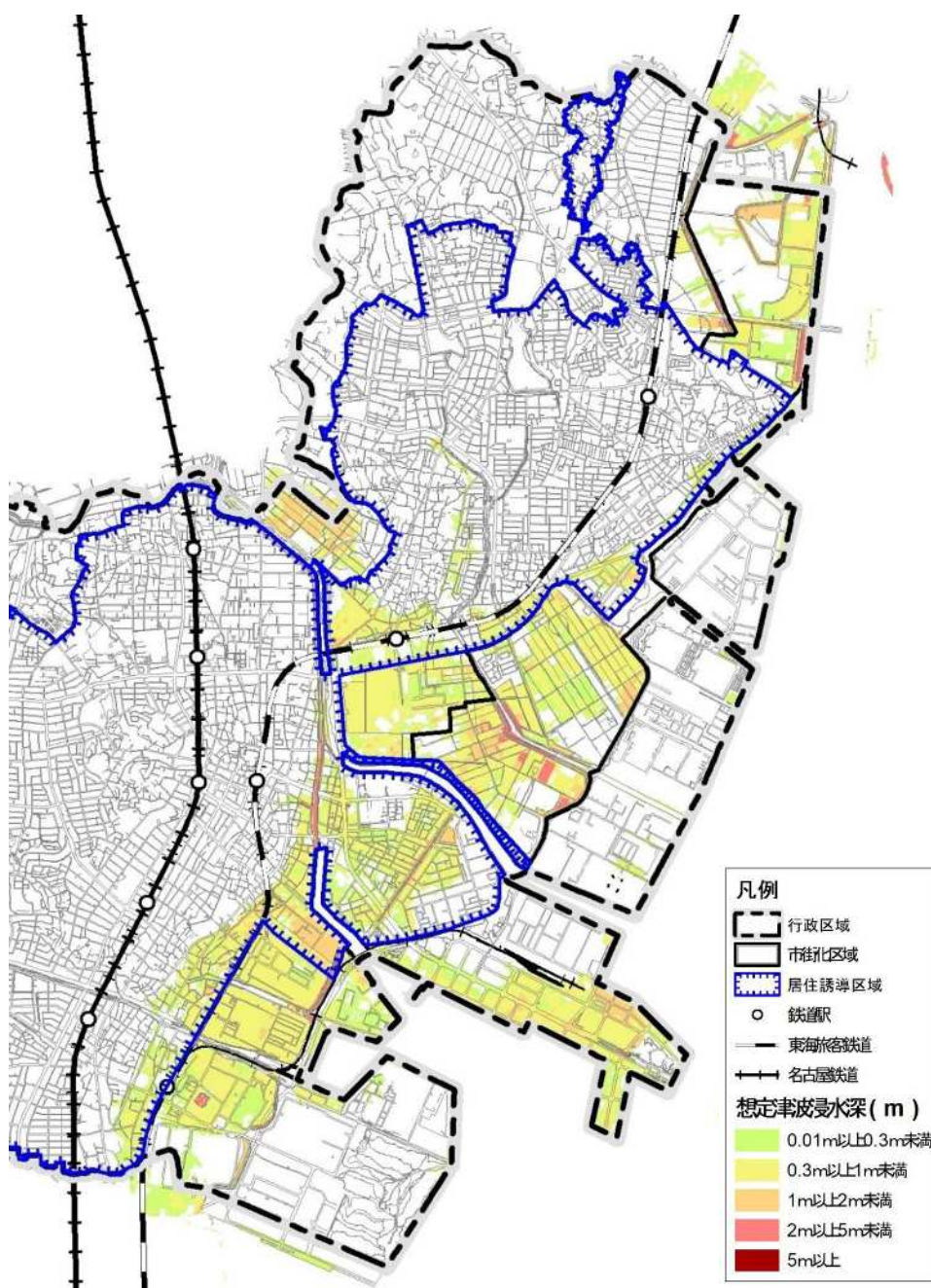




### 3) イ 津波災害警戒区域

- ・市街化区域内に指定がありますが、建物が全壊となる割合が高くなる浸水深 2.0m 以上の住宅はないため、防災・減災対策を図りながら、居住誘導区域に含むものとします。なお、本市では、津波発生時における緊急避難場所を予め指定し、市民が避難する場所を確保しています。

※「津波被災市街地復興手法検討調査(とりまとめ) (平成 24 年 4 月国土交通省)」では、東日本大震災において、浸水深 2.0m 以上の場合に建物が全壊となる割合が大幅に増加する傾向となることが示されています。



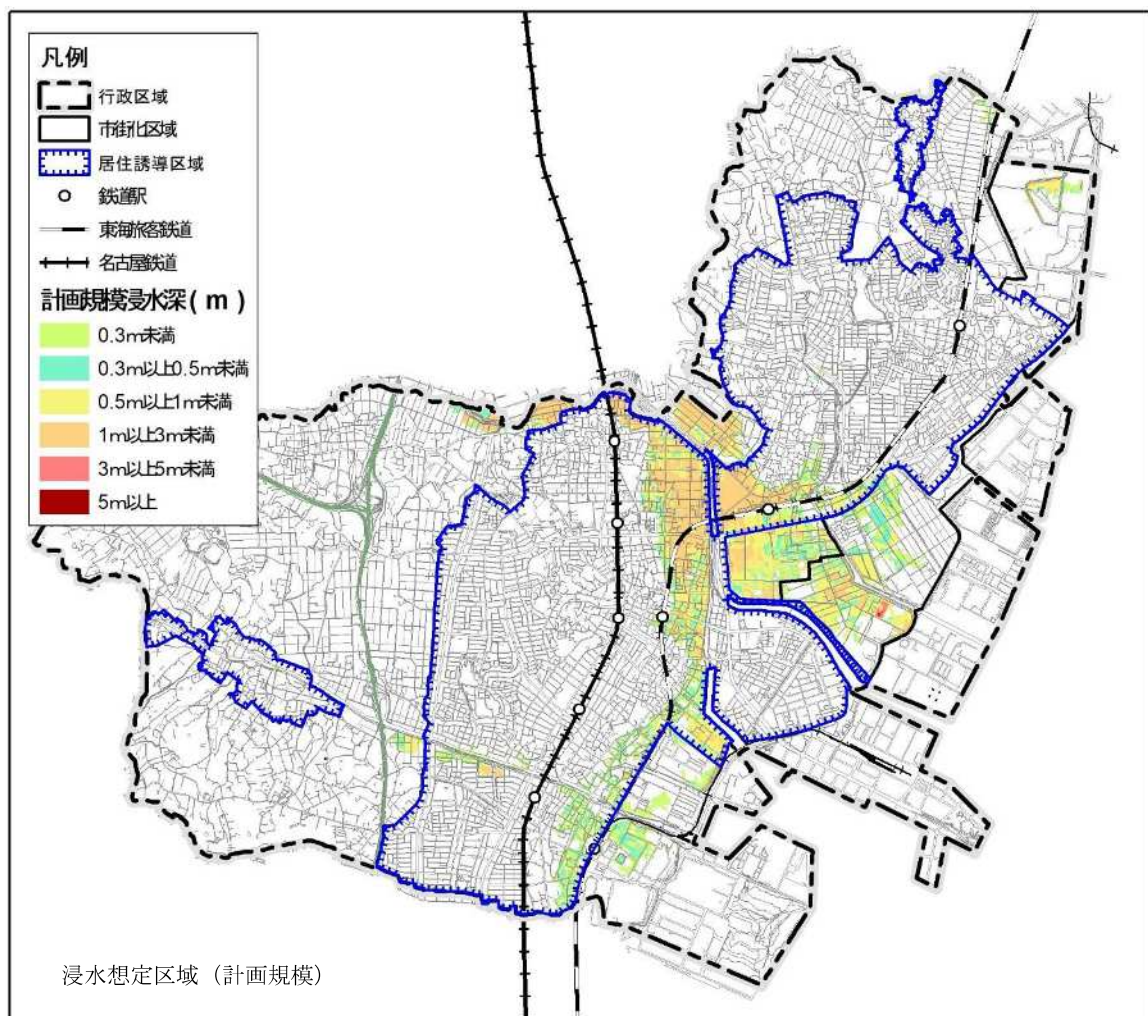
資料：令和元年 愛知県資料

### 3) ウ 水防法に規定する浸水想定区域

- ・市街化区域内に指定がありますが、発災時に立ち退き避難が必要となる浸水深 3.0m以上の住宅は計画規模の浸水想定区域にはありません。一方、想定最大規模には浸水深 3.0m以上の住宅が一部あるため、防災指針に示す防災・減災対策を図りながら対応するものとします。

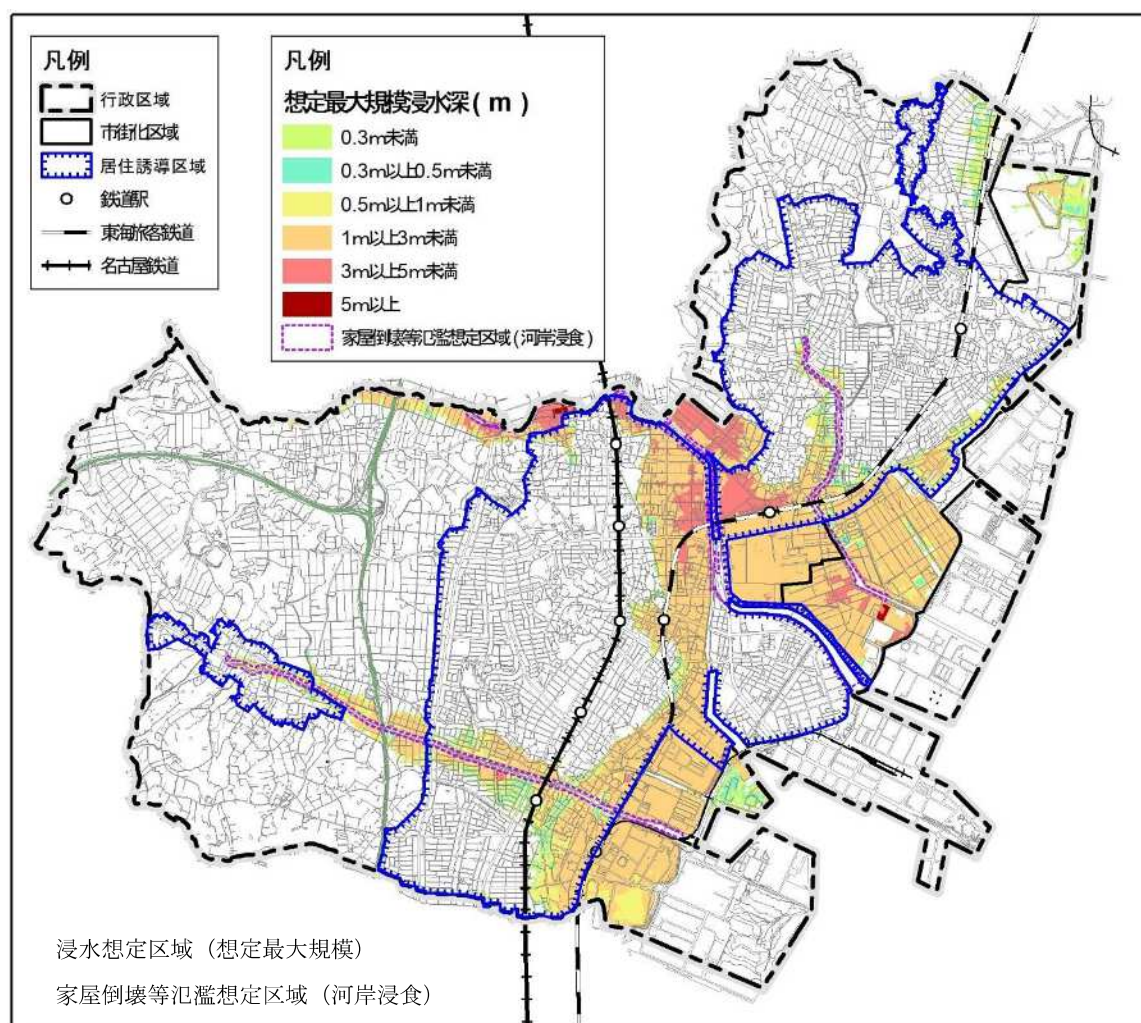
※市街化区域内に家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）の指定がありますが、浸水深 3.0m以上の対応と同じく、防災指針に示す防災・減災対策を図りながら、居住誘導区域に含むものとします。

※「住民目線にたった水害ハザードマップのあり方について（平成 28 年 4 月 水害ハザードマップ検討委員会）」では、浸水深 3.0m を超える区域においては、2階建てでも浸水し、屋内安全確保（垂直避難）では命を守り切れないおそれがあるため、原則として立退避難が望ましいとされています。



資料：令和 6 年 愛知県資料



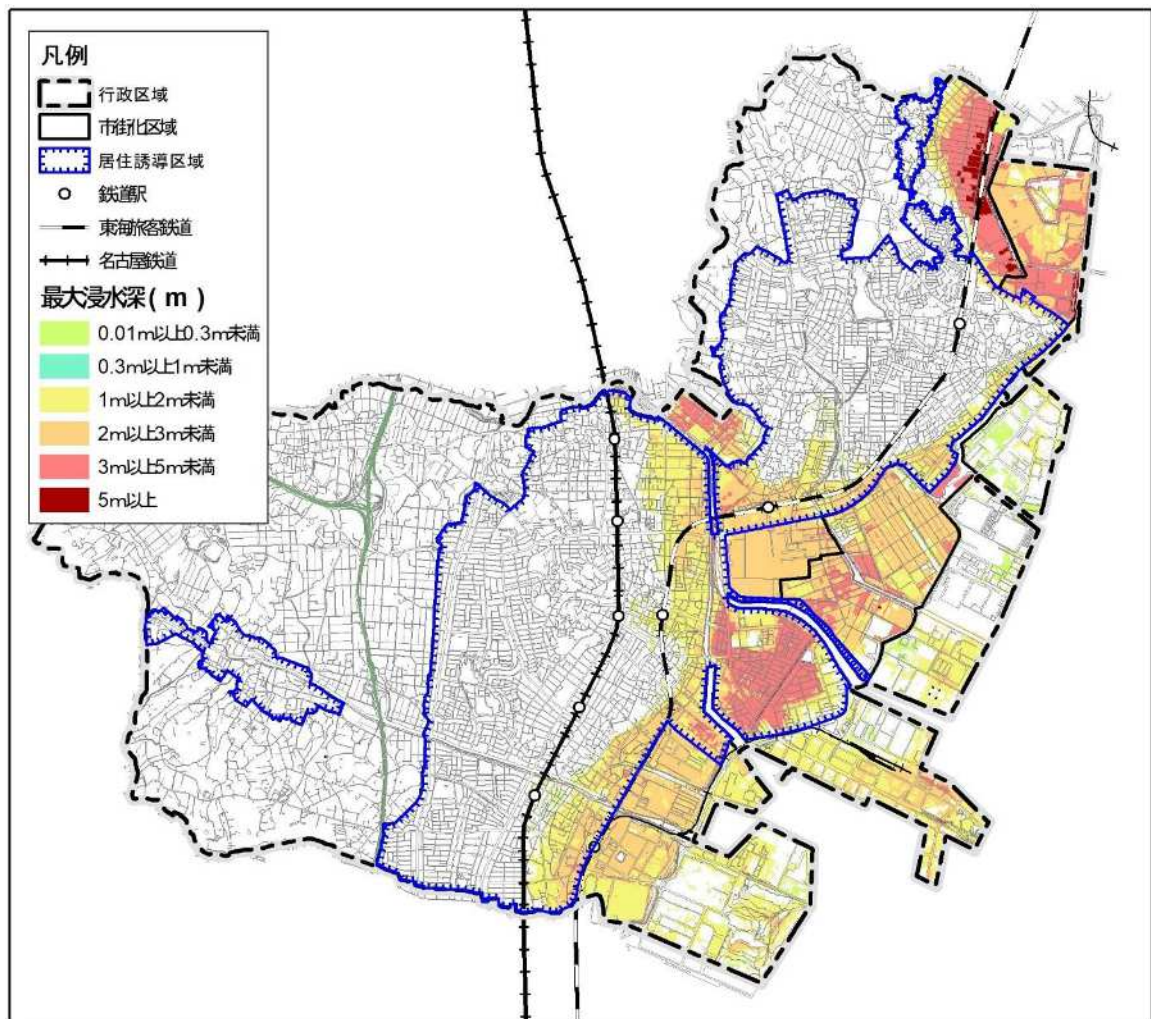


資料：令和6年 愛知県資料

### 3) ウ 水防法に規定する浸水想定区域（高潮）

- ・市街化区域内に指定がありますが、発災時に立退避難が必要となる浸水深 3.0m以上の住宅が一部あるため、防災指針に示す防災・減災対策を図りながら対応するものとします。  
なお、本市では、高潮発生時における緊急避難場所を予め指定し、市民が避難する場所を確保しています。

※「住民目線にたった水害ハザードマップのあり方について（平成 28 年 4 月 水害ハザードマップ検討委員会）」では、浸水深 3.0m を超える区域においては、2 階建てでも浸水し、屋内安全確保（垂直避難）では命を守り切れないおそれがあるため、原則として立退避難が望ましいとされています。

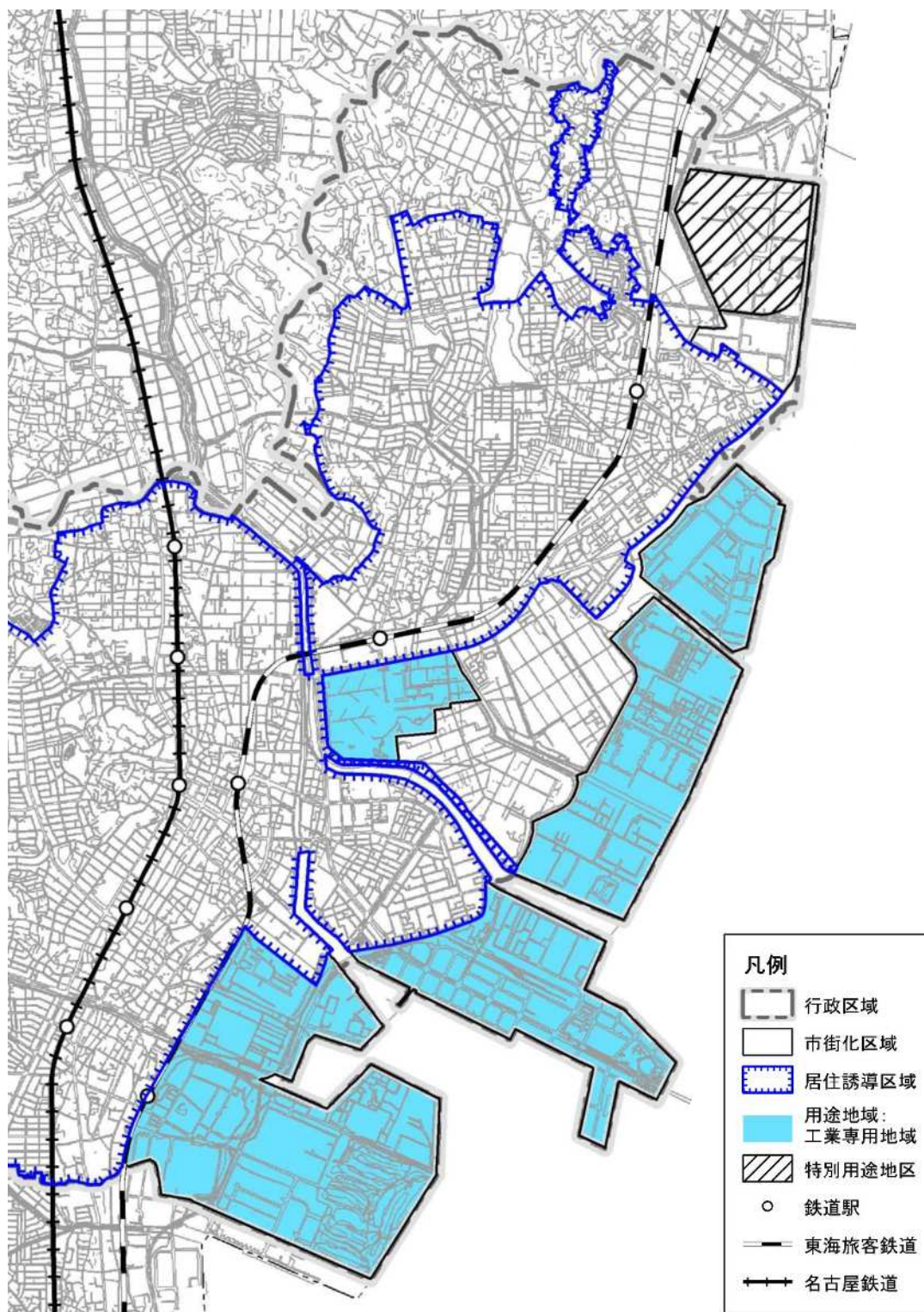


資料：令和 4 年 半田市ハザードマップ



- 4) ア 工業専用地域
- 4) イ 特別用途地区

・工業専用地域や州の崎地区（特別工業地区）は、住宅、共同住宅、寄宿舍及び下宿の建築制限があるため居住誘導区域には含まないこととします。

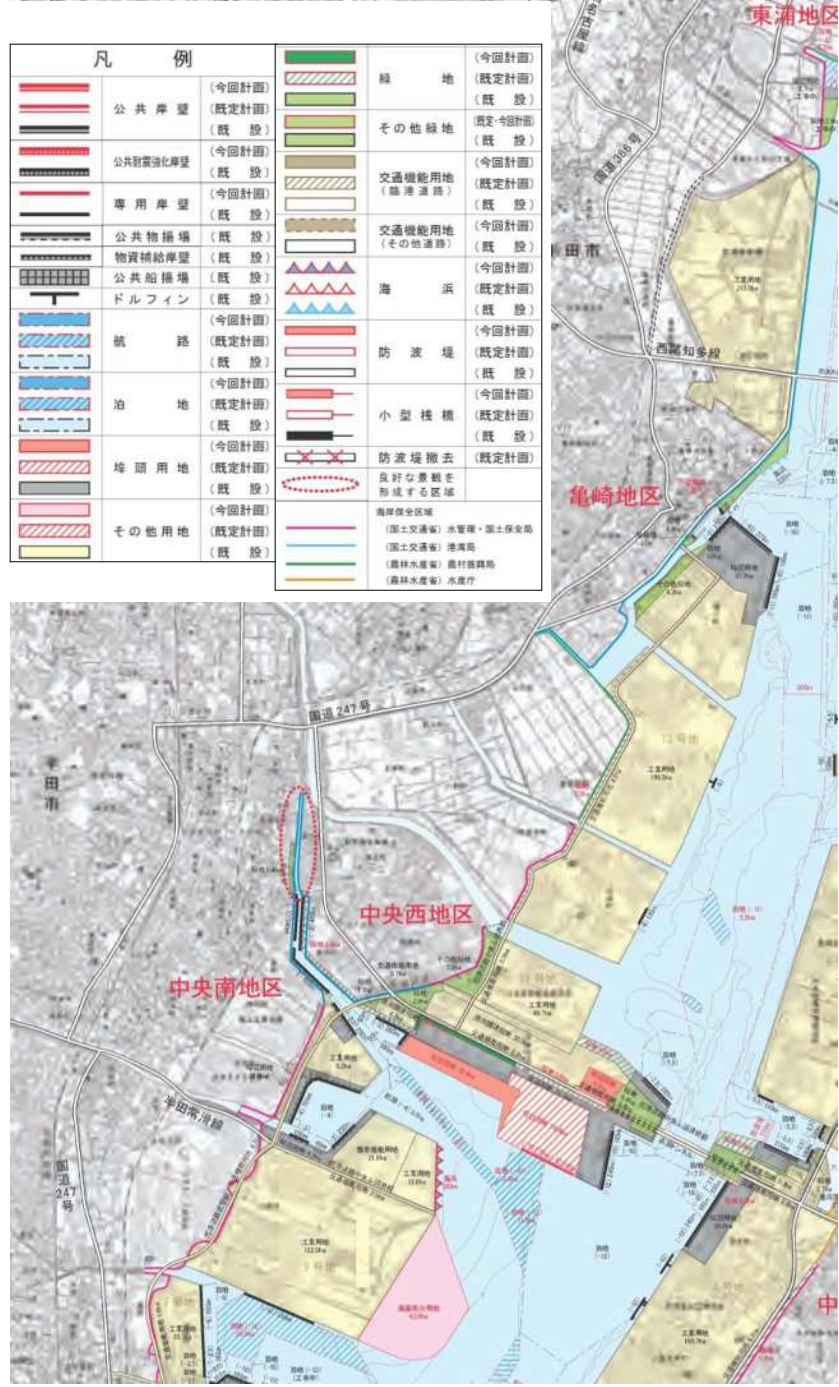


資料：平成 31 年 半田市都市計画総括図

(4) 本市の特性を踏まえた都市計画運用指針以外の視点からの検討

①衣浦港の指定

衣浦港港湾計画図（平成 26 年 3 月）において、ふ頭用地やその他用地（工業用地、都市機能用地、港湾関連用地等）、緑地、その他緑地に指定されている範囲は、地域の生活と産業を支える衣浦港の産業競争力を強化するための用地として位置づけられているため、居住誘導区域に含まないこととします。



■衣浦港港湾計画図（半田市周辺部抜粋）



(5) 居住誘導区域に含めない区域

以上の検討を踏まえ、市街化区域から以下の区域を除く範囲を居住誘導区域に設定します。

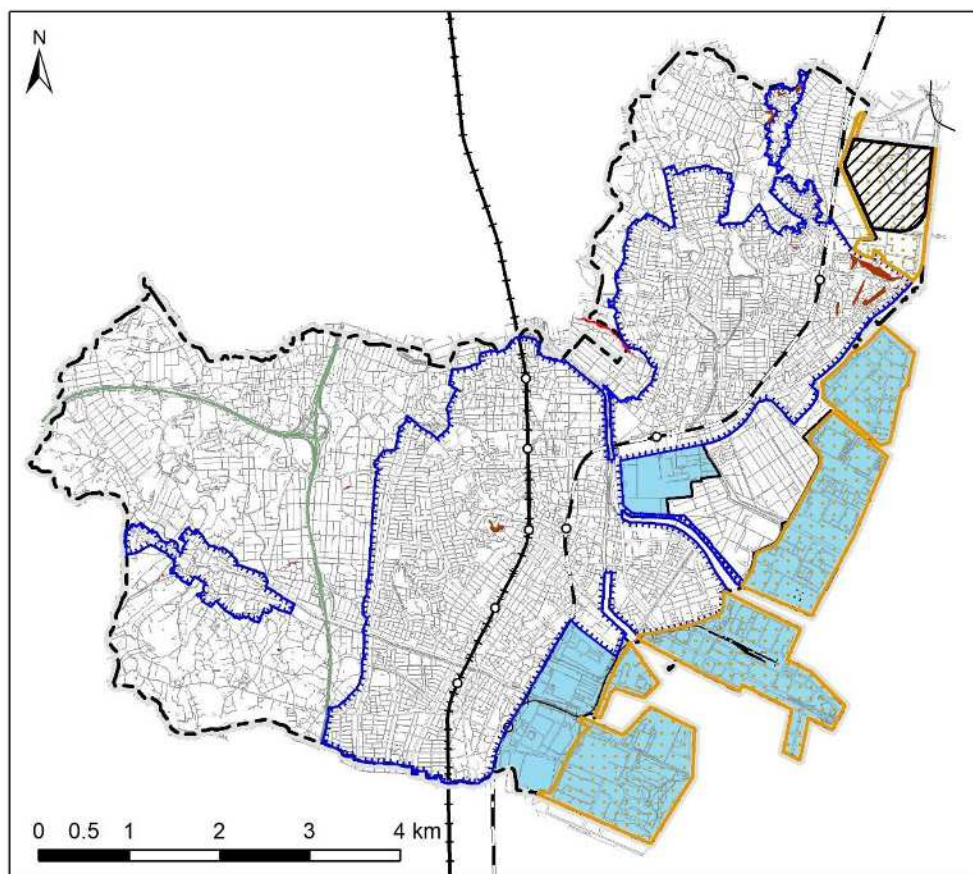
【居住誘導区域に含めない市街化区域の範囲】

①災害の危険のある区域

- 1) 土砂災害特別警戒区域
- 2) 急傾斜地崩壊危険区域

②一団の工業地や事業所等が立地し本市の産業力の強化に資する区域

- 1) 工業専用地域
- 2) 特別用途地区（州の崎地区（特別工業地区））
- 3) 衣浦港港湾計画図において、ふ頭用地やその他用地（工業用地、都市機能用地、港湾関連用地等）、緑地、その他緑地に指定されている範囲



凡例

- |        |             |                     |
|--------|-------------|---------------------|
| 行政区域   | 用途地域：工業専用地域 | 土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊） |
| 市街化区域  | 衣浦港         | 急傾斜地崩壊危険区域          |
| 居住誘導区域 | 特別用途地区      |                     |

※土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は随時更新されますので、更新に伴い居住誘導区域も変更します。

## 6-2 誘導施策

居住誘導区域では、国の支援制度を活用しながら、区域内の住環境を向上させるためのハード・ソフト両面の施策を推進し、都市再生特別措置法に基づく届出制度を適切に運用します。

### ●市街地内の幹線道路の円滑化

- ・周辺都市や地域をつなぐ道路の満足度が低下していることから、自動車や公共交通等の利便性を高めるため、関係者と連携しながら、踏切渋滞を解消するJR武豊線の連続立体交差化を推進します。また、慢性的な交通渋滞のボトルネックとなる交差点等では、関係機関と連携しながら交通需要の特性に応じた改良等を推進します。

### ●歩行空間の安全確保

- ・本市の将来を担う子どもから高齢者まで誰もが安全・安心に歩いて移動できるよう、通学路をはじめとして安全な歩行空間の確保を推進します。

### ●公園等の整備・利用環境の改善

- ・子どもや地域住民にとって憩いやレクリエーション、交流の場を提供するため、公園利用者の意向を取り入れた既設公園の整備を推進し、公園の魅力向上を図るとともに、都市公園の空白地帯において公園等の整備を推進します。

### ●転入者に対する財政支援の検討・導入

- ・住宅の建設・取得に対する財政的支援や、住宅金融支援機構によるフラット35の金利の引き下げ施策の活用を検討し、市内外から居住誘導区域への居住を促進します。

### ●空家等の発生抑制、活用促進

- ・半田市空家等対策計画に基づき、情報収集による空家等のデータベース化、発生抑制に係る情報発信、適切な管理・利活用に向けた体制の整備、及び管理不全な空家等の所有者に対する改善依頼や、補助制度の検討等を行います。
- ・定期的な実態調査等により、空家等に関する情報を一元管理するとともに、空家等を発生させないよう高齢者を中心に意識啓発を行います。
- ・「空き家バンク」により、空家等の賃貸や売却を希望する所有者と利活用したい人とのマッチングを行うとともに、地域の交流の場等に再生する取組を行います。
- ・特定空家等については、所有者等へ適切な管理・改善等を積極的に働きかけていきます。
- ・低未利用地の適正な管理や有効活用を促進します。

### ●市営住宅の維持

- ・市営住宅は、半田市営住宅長寿命化計画に基づき、住宅セーフティネットとして計画的な維持管理を行い、適切な供給量を確保します。



### ●歴史・文化、自然の保全・継承による豊かな住環境の確保

- ・市民や関係機関等と連携し、山車・蔵・南吉・赤レンガに代表される歴史・文化や、市街地周辺に広がる豊かな自然環境を感じながら生活できる住環境を確保します。
- ・半田市ふるさと景観づくり事業補助金により、景観形成重点地区内において半田らしい魅力のある景観づくりを促進します。

### ●公共交通ネットワークの維持・強化

- ・基幹バス軸は、バス事業者と連携し、中心拠点、地域拠点及び居住地をつなぐネットワーク機能の維持・強化を推進します。
- ・自家用車を利用しなくても、最寄りの駅や商業施設、医療施設等の日常生活に必要な身近な施設へ移動できるよう、地域のニーズを反映した地域バス等の導入を検討します。
- ・駅利用者の利便性向上のため、駅前広場の整備等の交通結節機能の強化を推進します。また、駅へのアクセス道路の整備等、周辺の居住地からの安全性や利便性の確保を推進します。
- ・バス事業者と連携し、利用者目線の利用しやすい環境整備や情報提供、公共交通への利用転換を促進する新たな制度の導入等により、利用を促進します。

### ●情報提供の充実

- ・活力とにぎわいのある安心・安全な生活のため、まちのにぎわいや防災等に関する情報を積極的に市民に周知します。

### ●届出制度の適切な運用

- ・都市再生特別措置法に基づく届出制度を適切に運用し、本計画の位置づけや施策に関する情報提供等を行うとともに、居住誘導区域内での立地を促進します。

### 6-3 届出制度

都市再生特別措置法に基づく届出制度を適切に運用し、本計画の位置づけや施策に関する情報提供等を行うとともに、居住誘導区域内での立地を促進します。

#### ■届出制度の運用について

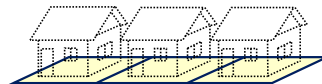
- ・居住誘導区域外において、以下の行為を行う場合は、行為に着手する30日前までに市長への届出が義務づけられます。

##### 届出対象の行為

開発行為 : 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為  
1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で敷地面積1,000㎡以上の規模のもの

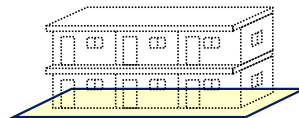
例1

3戸以上の戸建て住宅



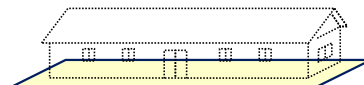
例2

3戸以上の集合住宅



例3

1戸・1,200㎡



建築等行為 : 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

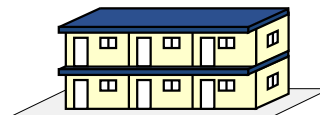
例1

3戸以上の戸建て住宅



例2

3戸以上の集合住宅





#### 6-4 居住誘導区域外のまちづくりについて

居住誘導区域外の内、市街化調整区域では約1万人の市民が生活しています。様々な居住意向に対応するとともに、畜産業や農業、豊かな自然を守り、継承していくためには、居住誘導区域での居住を促進するための施策を推進する一方で、市街化調整区域での住み慣れた自宅等において生活の利便性を大きく低下させないための取組も重要です。

このため、医療・介護・生活支援・住まいを切れ目なく一体的に提供する地域包括ケアシステムの推進や、地域が主体となった需要やニーズに応じた公共交通の検討等を併せて実施し、市民一人ひとりが暮らしやすさを実感でき、生涯にわたり住み続けたいようなまちづくりを進めます。